



## FICHE CONSEIL N°1

# La Gestion des Sinistres avec Syndic One

### ■ L'assurance multirisque immeuble, comment ça marche ?

Afin de prévenir les risques de sinistres sur les parties communes de votre immeuble, il est important de les **entretenir régulièrement**. Pour cela, vous pouvez souscrire à des **contrats d'entretien** des éléments communs de votre immeuble auprès des prestataires concernés. Ce contrat vous assure ainsi **un entretien par des professionnels qualifiés** et **une prise en charge de la réparation des dommages** consécutifs à un risque garanti ou un événement garanti (tempête, incendie ...).

#### À RETENIR !

Le défaut d'entretien de l'élément endommagé peut être retenu pas la compagnie d'assurance pour justifier une non prise en charge pour la réparation des dommages liés à un sinistre. Il est donc important de souscrire aux contrats d'entretien des éléments communs pour éviter ce genre de situation.



## ■ Que doit contenir votre contrat d'assurance ?

L'immeuble en copropriété subira divers dommages à mesure qu'il vieillit. La souscription d'une bonne **assurance multi-risque immeuble (MRI)** est d'autant plus indispensable que les éléments communs sont anciens.

Le syndic doit souscrire un contrat qui comprend au minimum **les garanties les plus courantes**, voire indispensables : la responsabilité civile (couvre les dommages aux tiers), l'incendie et le dégât des eaux. Des garanties complémentaires sont aussi conseillées contre le vandalisme, le vol, le bris de glace, les catastrophes climatiques, la protection juridique, etc.

Avec l'aide de Syndic One, les membres du conseil syndical établissent **la liste des risques à inclure dans le contrat d'assurance Multirisques Immeuble** et récupèrent les statistiques de sinistralité sur 3 ans de l'immeuble auprès de l'ancien assureur. Les membres du Conseil syndical sont, ensuite, chargés de rechercher les propositions de contrat d'assurance immeuble auprès d'agents ou courtiers locaux.

### À RETENIR !

Syndic One vous accompagne dans vos démarches de recherche d'assurance multirisques. **Les risques les plus courants sont :**

- / Incendie et risques annexes
- / Événements climatiques
- / Dégâts des eaux
- / Bris de glace
- / Catastrophes technologiques (si secteur à risque)
- / Bris de machines (si ascenseur ou autre machinerie commune)
- / Vol et détériorations immobilières
- / Vandalisme
- / Attentats et actes de terrorisme
- / Catastrophes naturelles
- / Responsabilité civile propriétaire et du conseil syndical
- / Défense pénale et recours
- / Assistance



## ■ L'assurance, quel coût pour la copropriété ?

Lorsque l'on parle d'assurance, il faut distinguer la notion de **prime annuelle et de franchise**. Le montant des primes peut être très différent d'une compagnie à une autre et augmentera d'autant plus que la sinistralité de l'immeuble est importante.

En plus de cette prime, il faut tenir compte du **montant des franchises applicables** à certains types de sinistres. Les assurances peuvent appliquer des **franchises différentes selon le type de sinistres**, voire ne pas en appliquer.



### À RETENIR !

Lors de l'analyse de différents contrats d'assurance, il faut tenir compte du montant de la prime annuelle et des franchises. Parfois, il est préférable de payer une prime annuelle plus importante et ne pas avoir de franchises sur des sinistres fréquents. Il faut également tenir compte des spécificités de votre immeuble.

## ■ Que faire en cas de sinistre ?

En cas de sinistre, il est important d'en chercher l'origine :

**/ Si le sinistre est imputable aux parties communes de l'immeuble**, il faut avertir votre syndic : photos, descriptif des circonstances, coordonnées des intervenants (lésé ou responsable), tout autre information pouvant être utile dans la déclaration de sinistre. Le syndic gère ensuite la déclaration de sinistre auprès de l'assurance de l'immeuble et suit le dossier jusqu'à l'indemnisation définitive. Parallèlement à cela, la personne responsable ou lésé par ce sinistre devra faire une déclaration auprès de sa propre assurance.

**/ Si le sinistre est imputable aux parties privatives**, le syndic n'intervient que si le sinistre touche également les parties communes. Sinon, ce sont aux personnes impactées par le sinistre de gérer avec leur assurance respective.



### À RETENIR !

Si le sinistre est imputable aux parties communes de votre immeuble, c'est au syndic de le gérer avec l'assurance de l'immeuble. Par contre, si le sinistre est imputable aux parties privatives, c'est à la personne responsable ou lésée de gérer avec son assurance. La distinction entre parties communes et parties privatives se trouvent dans le règlement de votre immeuble ou auprès de votre syndic.